

General Roca, 18 de diciembre de 2.025.-

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en estos autos caratulados "**MARIN MARTA IVONNE C/ VILLAR MARIA BELEN S/ DESALOJO**" (**Expte. N° RO-01684-C-2025**), en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional N° 5 de General Roca, de los que

RESULTA:

I.- Que se presenta la Sra. Marta Ivonne Marín e inicia **demanda** de desalojo contra la Sra. María Belén Villar, solicitando la restitución del inmueble ubicado en calle Juan Tarifa N° 148 del B° 100 Viviendas de la ciudad de Allen.

Dice que es propietaria del bien conforme adjudicación realizada por el I.P.P.V. y escritura que adjunta.

Señala que hace años le prestó la vivienda a la demandada (hija de la actora) comprometiéndose esta última a abonar las cuotas que se debían, cosa que nunca hizo; que solo pasó los servicios a su nombre, en su entendimiento de que es "su casa", teniendo su madre, la Sra. Marin que pregonar todas las instancias posibles (intimación extrajudicial y trámite de mediación) sin obtener la devolución de la misma.

Ofrece prueba, funda en derecho, denuncia trámite de beneficio de litigar sin gastos y solicita entrega cautelar anticipada prestando caución juratoria.

II.- Dispuesto trámite sumarísimo, se ordena correr traslado de la demanda, presentándose la Sra. María Belén Villar a **contestar** la misma.

Para ello reconoce que la actora es propietaria del inmueble, que recibió en préstamo el mismo en el mes de septiembre de 2.009, con el compromiso de abonar las cuotas de la vivienda, adjuntando recibo de ello.

Solicita plazo para restituir la vivienda hasta el día 15/03/2026 y, a cambio, ofrece abonar la suma de \$ 250.000 por mes, a partir del mes de noviembre de este año.

Ofrece prueba, y solicita se tenga por contestada la demanda.

III.- Implicando la contestación un allanamiento a la pretensión de la actora, se corre traslado a la misma del plazo solicitado para restituir el inmueble y del ofrecimiento económico, el que es contestado por dicha parte rechazando lo solicitado, y solicitando se ordene el desalojo del inmueble de manera inmediata.

En fecha 07/11/2025 pasan autos para sentencia.

Y CONSIDERANDO:

Puestos los autos a resolver, cabe efectuar las siguientes consideraciones.

I.- Que en principio debe tenerse en cuenta la actitud que asumiera la

parte demanda en relación a la pretensión ejercida por la parte actora, por cuanto el allanamiento formulado me exime de mayores consideraciones con respecto al sustento fáctico y jurídico en los cuales se funda la pretensión, siendo procedente el mismo por no encontrarse comprometido el orden público, y habiéndose integrado la litis en debida forma.

II.- Que respecto de la obligación de restituir el inmueble objeto del presente desalojo, tengo en consideración el reconocimiento efectuado por la demandada, motivo por el cual la acción de desalojo iniciada resulta procedente.

III.- Que ante la oposición de la parte actora, resta analizar el plazo que corresponde fijar para dar cumplimiento a la presente sentencia de desalojo

Para ello tengo en consideración que la parte demandada solicita plazo hasta el día 15/03/2026, y que conforme dispone el art. 608 del CPCC que *"...El lanzamiento se ordena:*

1. Tratándose de quienes entraron en la tenencia u ocupación del inmueble con título legítimo, a los diez (10) días de la notificación de la sentencia si la condena de desalojo se funda en vencimiento de plazo, falta de pago de los alquileres o resolución del contrato por uso abusivo u otra causa imputable al locatario; en los casos de condena de futuro, a los diez (10) días del vencimiento de plazo. En los demás supuestos, a los noventa (90) días de la notificación de la sentencia, a menos que una ley especial establezca plazos diferentes.

2. Respecto de quienes no tengan títulos legítimos para la ocupación del inmueble, el plazo es de cinco (5) días."

Es decir que, según la norma analizada, si estamos en presencia de un contrato de locación con plazo vencido, alquileres impagos o resuelto, el plazo que corresponde fijar es de diez días; si, en cambio, el demandado tiene título legítimo para ocupar el inmueble por otra causa distinta a la locación, el plazo a fijar es de noventa días y, por último, si la ocupación es ilegítima, debe restituir el inmueble en el plazo de cinco días.

Por otra parte, siendo tales plazos fijados en el régimen procesal, considero que se computan en días hábiles procesales.

Y siendo que, en el caso de autos, la demandada ocupa el inmueble en virtud del comodato realizado por la parte actora, circunstancia reconocida por ésta, estamos en presencia de una situación de *"...tenencia u ocupación del inmueble con título legítimo..."* en los términos del art. 608 del rito, que no se origina en un contrato de

locación, y que por ello, encuadra en "... *los demás supuestos...*" de ocupación legítima a los que se refiere el artículo, y a los cuales debe aplicarse el plazo de desocupación de noventa días hábiles desde la firmeza de la sentencia.

Este plazo, en el supuesto de quedar firme la presente sin que medie recurso de apelación, vencería estimativamente el día 16/06/2026.

Ahora bien, siendo que la propia demandada ha asumido voluntariamente la entrega del inmueble el día 15/03/2026, considero que, por ser un plazo menor, corresponde fijar al mismo como plazo de cumplimiento de la presente sentencia, debiendo la demandada restituir el bien en la fecha indicada, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento (art. 608).

IV.- En cuanto a las costas del proceso atento al allanamiento formulado por la parte demandada, he de imponerlas por su orden (art. 62 CPCC).

V.- La regulación de honorarios se difiere hasta tanto exista base cierta para ello (art. 27, Ley G 2212).

Por lo expuesto y normas citadas,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por la Sra. Marta Ivonne Marín y, en consecuencia, condenar a la demandada Sra. María Belén Villar, y/o a cualquier otro ocupante, a desalojar dentro del plazo cuyo vencimiento opera el día 15/03/2026, el inmueble sito en calle Juan Tarifa N° 148 del B° 100 Viviendas de la ciudad de Allen, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento (art. 608 CPCC).

II.- Imponer las costas por su orden en virtud de los fundamentos expuestos en los considerandos (art. 62 CPCC).

III.- Diferir la regulación de honorarios hasta que exista base cierta para ello. (cfr. art. 27 de la Ley G 2212).

IV.- Regístrese. Notifíquese conforme arts. 120 y 138 del CPCC.

A los fines de la notificación a la Caja Forense de la Provincia de Río Negro, se vincula a la misma al proceso.

José María Iturburu.

Juez.